IX kadencja

SEJM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **Komisji Infrastruktury**
(nr 164)
z dnia 27 stycznia 2022 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Infrastruktury (nr 164)

27 stycznia 2022 r.

Komisja Infrastruktury, obradująca pod przewodnictwem posła **Pawła Olszewskiego (KO)**, przewodniczącego Komisji, rozpatrzyła:

– ocenę funkcjonowania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W posiedzeniu udział wzięli: **Piotr Uściński** sekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii oraz **Jerzy Płókarz** prezes Krajowego Sztabu Ratownictwa Społecznej Sieci Ratunkowej.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Elżbieta Kessel**, **Jolanta Osiak** i **Jakub Sindrewicz** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Dzień dobry. Witam państwa bardzo serdecznie. Otwieram posiedzenie Komisji Infrastruktury. Witam panie posłanki i panów posłów. Witam zaproszonych gości. Witam pana ministra Piotra Uścińskiego.

Informuję, że posiedzenie Komisji zostało zwołane na podstawie art. 198j ust. 2 regulaminu Sejmu i będzie prowadzone z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej umożliwiających porozumiewanie się na odległość. Oczywiście otrzymali państwo informacje z linkiem. Każdy z państwa wie, w jaki sposób to obsługiwać, w związku z powyższym nie będę odczytywał tych formułek.

Poproszę o wyświetlenie pulpitów do głosowania. Sprawdzimy kworum. Prosiłbym, aby pulpit był czynny aż do zakończenia posiedzenia Komisji. Stwierdzam kworum.

Zgodnie z przedstawionym porządkiem dziennym przedmiotem dzisiejszego posiedzenia będzie ocena funkcjonowania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Czy są uwagi do porządku dziennego? Nie widzę, przystępujemy więc do realizacji porządku dziennego. Proszę pana ministra o zabranie głosu.

Sekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Piotr Uściński:

Dzień dobry. Panie przewodniczący, szanowni państwo, bardzo mi miło, że zostałem zaproszony na posiedzenie Komisji Infrastruktury. Przedstawię teraz ocenę funkcjonowania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Ustawa o własności lokali jest kompleksową regulacją określającą zasady działania wspólnot mieszkaniowych. Reguluje ona: sposób ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz sposób zarządzania nieruchomością, w której lokale te zostały wydzielone. Przed obowiązywaniem ustawy o własności lokali regulacje prawne w tym zakresie były skomplikowane i niejasne. Ustawa stanowiła istotny element reform ustrojowych lat 90. jako wyraz odejścia od gospodarki planistycznej centralnie sterowanej opartej o własność państwową na rzecz gospodarki wolnorynkowej. Ustawa zniosła rodzajowe i podmiotowe ograniczenia co do wyodrębniania własności lokali.

Warto podkreślić, że ustawa stanowi swego rodzaju człon instytucji odrębnej własności lokali, do którego odwołują się inne ustawy szczegółowe, np. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawa o agencji mienia wojskowego. Można zatem stwierdzić, że akty prawne regulujące instytucję odrębnej własności lokali tworzą spójny system prawny.

Pozytywnie należy ocenić wprowadzenie samej ustawy i instytucji odrębnej własności lokali do polskiego systemu prawa cywilnego jako unormowania szczególnego względem Kodeksu cywilnego. Ustawa o własności lokali zarówno w momencie jej przyjęcia, ale także obecnie, miała ogromne znaczenie dla rozwoju gospodarczego Polski oraz tworzenia nowoczesnego rynku mieszkaniowego. Przy tworzeniu ustawy ustawodawcy chodziło

o stworzenie silnego prawa, które zachęcałoby osoby fizyczne do inwestowania znacznych środków finansowych w budownictwo mieszkaniowe. Ówczesne formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych realizowane przez budownictwo spółdzielcze lub najem lokali komunalnych nie były wystarczające.

Z rozwiązań szczegółowych zawartych w ustawie o własności lokali za szczególnie istotne i zarazem trafne z perspektywy prawie 30 lat od jej przyjęcia należy uznać powołanie wspólnot mieszkaniowych jako jednostek organizacyjnych właścicieli lokali mających określony statut podmiotowy oraz zadanie zarządzania nieruchomością wspólną. Jako trafne trzeba też uznać doprecyzowanie wymagań, jakie spełniać musi lokal celem uznania za odrębną własność, oraz przyjęcie generalnej zasady, iż zakres zarówno uprawnień, jak i obowiązków członków wspólnoty mierzony jest stosownie do wysokości udziału jaki każdy z właścicieli lokali posiada w nieruchomości wspólnej. Jest to sprawiedliwe rozłożenie ciężarów oraz uprawnień we wspólnocie.

Istotną zmianą wprowadzoną przez ustawę o własności lokali z punktu widzenia rozwoju gospodarki rynkowej oraz rynku nieruchomości jest możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali niemieszkalnych. Wcześniej, do wprowadzenia nowelizacji kodeksu w 1990 r., przedmiotem własności mogły być wyłącznie lokale mieszkalne, zaś lokale użytkowe mogły stanowić jedynie część składową lokalu mieszkalnego, jeśli były konieczne do wykonywania zawodu przez właściciela.

Od czasu wejścia w życie ustawy nastąpił gwałtowny wzrost liczby wspólnot mieszkaniowych. Obecnie jest ich ponad 170 tys. i oczywiście liczba ta rośnie z każdą nową inwestycją deweloperską, zarówno w budynkach nowo oddawanych, jak również w kamienicach komunalnych i w budynkach spółdzielczych. Własność lokalu jako najsilniejsze prawo rzeczowe była i jest postrzegana jako jedna z najlepszych form prawnych zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodziny w budownictwie wielomieszkaniowym.

Należy również dostrzec, że przez prawie 30 lat obowiązywania ustawy gospodarka naszego kraju przeszła wielką zmianę ustrojową, nastąpiły także znaczne przeobrażenia społeczne. Ustawa ta do 1 stycznia 2020 r. była zmieniana 12 razy. Jest to mała liczba nowelizacji w porównaniu do innych aktów prawnych.

Oceniając ustawę z perspektywy 30 lat od jej uchwalenia, należy stwierdzić, że jest przykładem dobrej legislacji, ale regulacje prawne powinny ewoluować, podążając za potrzebami społecznymi i podnoszonymi postulatami zmiany. Dlatego został opracowany projekt nowelizacji tej ustawy. Propozycje zmian zawarte są w projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali właśnie. Ustawa jest na etapie prac rządowych, została skierowana do Stałego Komitetu Rady Ministrów. Na razie nie ma jeszcze akceptacji. Pewnie w jakimś tam czasie, jak zakończą się prace rządowe, trafi do parlamentu.

Nowelizacja ta odpowiada potrzebom sprawnego zarządzania budynkami wspólnot, będąc odpowiedzią na propozycje i sugestie składane przez organizacje zarządców oraz samych właścicieli lokali. Jest również odpowiedzią na wyzwania doby pandemii, przyspieszając cyfryzację zarządzania wspólnotami, a także uwzględnia wnioski płynące z orzecznictwa sądowego. Dyskusja nad postulatami zmian w ustawie jest potrzebna i stanowi dobrą praktykę pozwalającą na wypracowanie optymalnych rozwiązań legislacyjnych. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Serdecznie dziękuję, panie ministrze. Otwieram dyskusję. Czy są głosy w dyskusji? Pani poseł Chmiel.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Przepraszam bardzo, bo troszkę spóźniłam się z jednego posiedzenia komisji na drugie. Ta ustawa interesuje mnie, natomiast chciałam zapytać, jaki jest cel wprowadzenia tych zmian. Oczywiście widzę dużo konieczności poprawienia ustawy z 1994 r., jak sam pan zresztą mówił. Jest to bardzo stara ustawa, natomiast tutaj trzeba by kompleksowo podejść do spółdzielni mieszkaniowej. Oczywiście jest odrębne prawo własności, natomiast poszczególni mieszkańcy trochę mają kłopot z tym, jak wygląda sprawa

przekształceń tych mieszkań. Chciałabym też dowiedzieć się, jak to poszło ilościowo od 1994 r. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Serdecznie dziękuję. Czy pan minister chce odpowiedzieć i ustosunkować się?

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Dziękuję bardzo. Pytania, które zadała pani poseł, nie odnoszą się do przedstawionej informacji, bo informacja ta miała dotyczyć funkcjonowania ustawy o własności lokali. Taka informacja została udzielona, natomiast pani poseł pyta o sprawy spółdzielni mieszkaniowych. Jeśli Wysoka Komisja chce o tym rozmawiać, to oczywiście możemy, tylko, jak mówię, wykracza to poza zakres dzisiejszego tematu.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Serdecznie dziękuję. Pani poseł Chmiel, ad vocem.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Wiem, że to posiedzenie nie dotyczy nowelizacji spółdzielni mieszkaniowych, natomiast najwięcej ustanowienia odrębnych własności przeprowadzają spółdzielnie mieszkaniowe. W związku z tym, że mają z tym dużo problemów, pytam tutaj, czy zajmują się państwo rozwiązaniem tego całego… To jest szereg problemów. Nie będę teraz o tym mówiła, bo, jak mówię, teraz nie rozmawiamy o spółdzielniach. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Serdecznie dziękuję. Panie ministrze?

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Szanowni państwo, w takim razie powiem, że dzisiaj została dla państwa przygotowana informacja o ocenie funkcjonowania ustawy o własności lokali, natomiast jeśli życzyliby sobie państwo, żebyśmy przedstawili planowane zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, to proponuję, żebyśmy spotkali się na odrębnym posiedzeniu w tym zakresie lub, jeśli interesują panią jakieś konkretne tematy, możemy chwilę porozmawiać, ale pani pyta ogólnie o zmiany. Mamy dosyć dużo zmian. Ustawa, którą planujemy, i zmiany, które dotyczą spółdzielni mieszkaniowych, to obszerna zmiana, wobec czego nie wiem, czy chcielibyście państwo zajmować się tym dzisiaj. Pewnie posłowie nie byli nawet poinformowani, że miał być poruszany taki temat.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Serdecznie dziękuję, panie ministrze. Zgoda. Myślę, że w temacie spółdzielni warto zwołać osobne posiedzenie Komisji. Nie widzę więcej zgłoszeń. Bardzo serdecznie… Proszę, pan Płókarz, sztab ratownictwa.

Prezes Krajowego Sztabu Ratownictwa Społecznej Sieci Ratunkowej Jerzy Płókarz:

Uprzejmie dziękuję, panie przewodniczący. Wysoka Komisjo, szanowni państwo, reprezentuję organizację, która z jednej strony ratuje, ale z drugiej zajmuje się również obroną praw człowieka, praw obywatelskich, stąd też mamy do czynienia z różnymi zgłoszeniami, zwłaszcza osób starszych, które zgłaszają, że mają problemy z zarządami wspólnot mieszkaniowych.

Należy zgodzić się z tym, co zostało powiedziane przed chwilą, że ustawa o własności lokali jest dość dobrze dopracowana. Uregulowania są bardzo skuteczne, natomiast w kontaktach z tymi starszymi ludźmi pojawia się tego typu problem, który, myślę, warto rozważyć na przyszłość. Mianowicie są zarządy, które podejmują uchwały, np. o wyborze zarządu, i niejako nie dokumentują ich właściwie, czy też podejmują je w taki sposób, że uchwała jest podjęta z poważnymi naruszeniami zasad określonych w ustawie o własności lokali.

Ludzie ci są troszeczkę bezbronni wobec tego typu sytuacji, bowiem zaskarżanie uchwały do sądu powoduje konieczność udziału w postępowaniu, uznanie, że uczestnikami danego postępowania są wszyscy pozostali członkowie wspólnoty. W przypadku bardzo dużych wspólnot dla takiej osoby jest to praktycznie bardzo trudne. Choć osoba taka potrafi sama wyartykułować zarzuty, nie stać jej na zatrudnienie profesjonalnego

adwokata. Przygotowanie dokumentacji do takiego zaskarżenia uchwały, z podaniem danych kontaktowych wszystkich właścicieli i skargi w tylu egzemplarzach, ilu jest uczestników, dla takiej osoby jest czymś nie do przeskoczenia. Taka pokrzywdzona osoba poddaje się sytuacji.

Stąd nasza propozycja, myśl do przeanalizowania. Czy nie należałoby wprowadzić obowiązku rejestracji zarządu w Krajowym Rejestrze Sądowym? Wówczas taka uchwała będzie skontrolowana w chwili jej rejestracji przez niezawisły sąd i ten właśnie problem w dużych wspólnotach zniknie. Jak powiedziałem, o ile w małych wspólnotach nie ma problemu, o tyle, jeżeli jest tam 100 czy 200 mieszkań, dla starszych ludzi jest to bardzo poważnym problemem. Taka jest uwaga ze strony organizacji, do której zgłaszają się członkowie wspólnot, zwłaszcza ludzie starsi, którzy uważają, że jakaś grupa w sposób nierzetelny zrobiła sobie protokół, nie mogą dostać się do list, bo nie chcą im dać. Są to najróżniejsze sytuacje do przemyślenia. Panie przewodniczący, bardzo dziękuję za głos i możliwość udziału w dzisiejszym posiedzeniu.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Serdecznie dziękuję. Nie widzę więcej głosów. Dziękuję paniom i panom posłom. Serdecznie dziękuję panu ministrowi. Zamykam posiedzenie Komisji.